

BEEKDKWALITEITPLAN
SPANBROEKERWEG 231A

BEELDKWALITEITPLAN SPANBROEKERWEG 231A

Code 20161546 / 01-06-2017

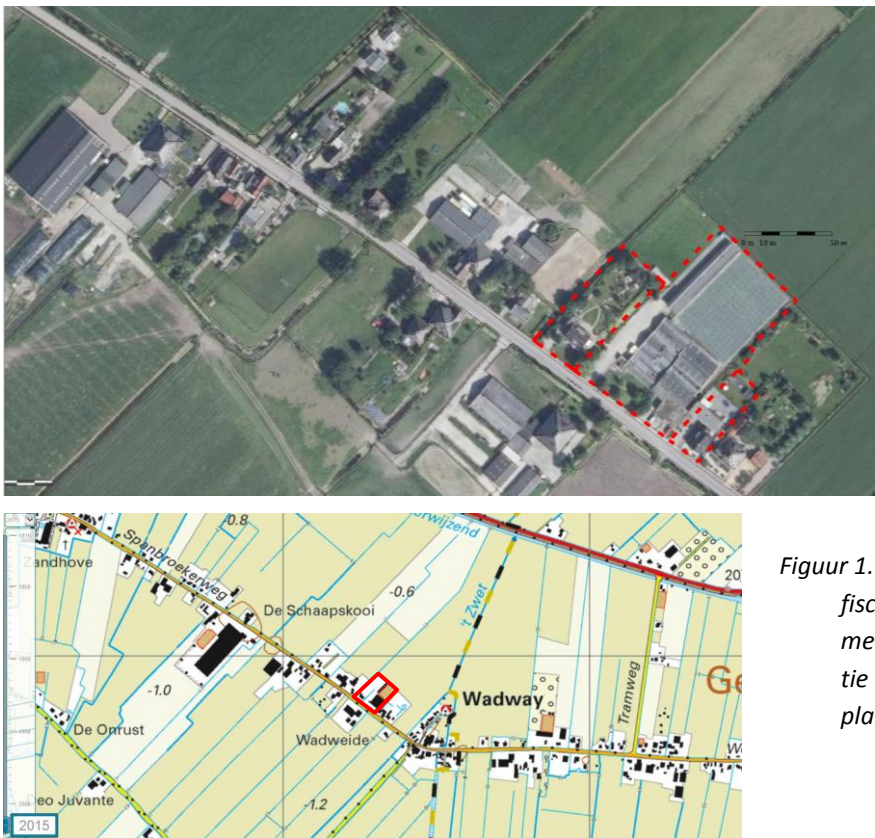
TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. RANDVOORWAARDEN	2
3. KENMERKEN HUIDIGE SITUATIE	3
3. 1. Ontstaansgeschiedenis	3
3. 2. Landschapsbeeld	4
3. 3. Ruimtelijke structuur	4
4. BESTAANDE SITUATIE	5
5. WENSELIJKE SITUATIE	7
6. TOETSINGSKADER	9
6. 1. Provincie	9
6. 2. Uitgangspunten welstandsbeleid gemeente Opmeer	11
6. 3. Beeldcriteria	12

1. INLEIDING

In Spanbroek aan de Spanbroekerweg 231a nabij Wadway is een initiatief voor de vernieuwing van de bestaande bebouwingsstructuur met een kleinschalige ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van bestaande verouderde agrarische bebouwing. De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt. De financiering van de sloop mag volgens de provinciale ruimte voor ruimteregeling plaatsvinden door compensatiewoningen te bouwen.

De huidige agrarische bestemming kan gewijzigd worden door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Ten behoeve van het realiseren van een eenduidige heldere verkaveling is een deel van het naastgelegen perceel aangekocht. In overleg met de eigenaar van de naastgelegen voormalig bedrijfslocatie wordt dit perceel ook als woonperceel opgenomen in het plan. Ook de bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Bij wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming wonen zijn voorwaarden betrokken. Eén van de voorwaarden voor de ontwikkeling is het ontwikkelen van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland). In dit document zijn de uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de landschappelijke inpassing aangegeven.



Figuur 1. Topografische kaart met de locatie van het plangebied

2. RANDVOORWAARDEN

De voorwaarden die gelden bij de wijziging naar de agrarische bestemming naar een bestemming als bedoeld in artikel 26 Wonen zijn de volgende:

1. de oppervlakte van het perceel bij eenzelfde woning behorende als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2500 m² bedragen;
2. de diepte van een voor 'Wonen' aan te wijzen bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m gemeten vanaf de achtergevel van de woning;
3. het bepaalde in artikel 26 Wonen is van overeenkomstige toepassing;
4. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
5. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot, met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat,
 - onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
 - de gezamenlijke oppervlakte van bij de gesplitste stolp behorende gronden mag, in afwijking van het bepaalde onder 1, niet meer bedragen dan 3300 m²;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
7. in afwijking is maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan inclusief voormalige bedrijfsgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', mits vooraf vaststaat dat:
 - de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp', worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die voor hergebruik als bijgebouw in aanmerking komen;
 - door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
8. bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' ter plaatse toegevoegd.

3. KENMERKEN HUIDIGE SITUATIE

3. 1. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het oude zeekleilandschap van West-Friesland. Dit zeekleilandschap is gevormd door zee- en veenafzettingen en afslag van gronden door overstromingen. De ondergrond van de gemeente bestaat uit kleigronden met hoger gelegen lemige inversieruggen ter plaatse van de voormalige kreken en daar verder af gelegen zware lage komgronden. West-Friesland was een drassig gebied met een veenpakket van twee tot vier meter dikte. Dat veendek is 3000 jaar geleden ontstaan. Het water uit het veenpakket stroomde via veenrivieren naar de Zuiderzee.

Het oude zeekleilandschap bestaat uit een combinatie van vooral matig open gebieden en open tot zeer open gebieden. Het is een half-open landschap. Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het oostelijke deel van West-Friesland, woonde men hoofdzakelijk op de flanken van deze kreekruigen. Vanaf de middeleeuwen ontstonden hier lange dorpslinten. De eerste ontginningen zijn meestal vanaf waterlopen. Vanuit deze nederzettingen werd het land aan weerszijde ontgonnen, door loodrecht op de bewoningslinten stroken te graven. Door de ontwatering ging het maai-veld inklinken en werden de dorpen verschoven naar hun huidige ligging. De resten van de oudere dorpen liggen dan ook nog in het huidige landschap verborgen. De nederzettingen werden soms –broek, –woud en –veen genoemd. De –woud en –broek nederzettingen lagen meestal verder van de oude nederzettingkern en waren vaak jonger. Door herverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap plaatselijk ingrijpend veranderd en is een veel grootschaliger structuur ontstaan.

Bij het dorp Spanbroek en het gehucht Wadway is de bewoningsas boogvormig, door de waaivormige ontginningswijze. De stroomrug van Wadway-Wognum is één van de oudste ontginningsassen in het gebied. De kerktorens van Hoogwoud, Aartswoud, Opmeer, Spanbroek en De Weere zijn beeldbepalende elementen in het landschap. Het hoogteverschil tussen lintbebouwing en achterliggend land is in het gebied nog goed herkenbaar.

De locatie ligt vlakbij Wadway. De plaats is vrij oud, in de 11e eeuw wordt de plaats al genoemd, als Wadweide. In een baljuwsrekening van 1311 komt het voor als Watwey. De plaatsnaam is een samenstelling van Wad, dat 'doorwaadbare plaats' betekent en weide. In de periode 1414-1426 vormde het dorp Wadway samen met Hauwert, Nibbixwoud en Wognum, de stede "Wognum". In 1426 werden privileges van deze plattelandstad verleend verklaard en in 1436 werden de dorpen onder het rechtsgebied van Hoorn gebracht, dit duurde tot maart 1811 (met uitzondering van periode 1795-1804). Enige tijd was de 'stede Wadway' een zelfstandige plattelandstad met hoge, middelbare en lage jurisdictie en administreerde de impost op trouwen en begraven zelf.

Wadway is landelijk bekend door de Theaterkerk Wadway. De kerk zelf, de Magdalena Kerk, dateert uit 1547. In de jaren vijftig van de twintigste eeuw viel de kerk in verval. Het werd een theaterkerk.

3. 2. Landschapsbeeld

Het zeekleilandschap gebied bestaat uit een over het algemeen open, agrarisch gebied, met lang gerekte, parallel aan elkaar gelegen linten van woonbebouwing en agrarische bebouwing. Op enkele plaatsen is het landschap besloten van karakter door de aanwezigheid van singelbeplanting rond de boerderijen en fruitkwekerijen. Hoewel het reliëf niet erg groot is, hebben de kavels een enigszins bolle ligging. De linten van de bebouwing en beplanting langs de wegen begrenzen de verschillende ruimten in het gebied.

3. 3. Ruimtelijke structuur



Figuur 2. Gevarieerde lintbebouwing met tuinen en erven met een gevarieerde diepte

In de huidige ruimtelijke structuur is sprake van een gemengde structuur van stukje lintbebouwing en agrarische bebouwing met een karakteristieke stolp. De rooilijn is wisselend. De diepte van de percelen varieert. Bij de agrarische bebouwing grenst de agrarische bedrijfsbebouwing direct aan het landschap. De tuinpercelen bij de woningen zijn vrij diep.

4. BESTAANDE SITUATIE



Figuur 3. Bestaande oostelijke woning, bestaande bedrijfsbebouwing die verwijderd wordt, bestaande woning aan de westzijde van het plan, bestaande bushalte, bestaande watergang aan de rand van het plangebied.



Figuur 4. Bestaande lintbebouwing in het lint van Spanbroek, Wadway en Westeinde

5. WENSELIJKE SITUATIE

Het plan is gericht op het realiseren van drie vrijstaande woningen. Deze worden in gestaffeld in de rooilijn gezet met de bestaande woning op de Spanbroekerweg 231. Hierdoor wordt de losse situering van de woningen geaccentueerd en zijn de woningen goed op de kavel geplaatst. De achterzijde van de tuin sluit aan op de bestaande diepten van de kavels van naastgelegen percelen. Het bouwperceel, waar nog bijgebouwen op mogen komen is kleiner en beperkt tot maximaal 50 meter achter de achtergevel van de woning. Hierdoor ontstaat aan de rand van het perceel een bebouwingsvrije zone. De achterzijde van het perceel wordt door middel van een watergang afgebakend. Hierdoor ontstaat een heldere overgang naar het landschap. Vanuit de tuinen blijft doorzicht op het open landschap. De zijkanten van de percelen zijn met groene hagen afgebakend. Naast de bestaande watergang aan de noordkant van het plangebied blijft een pad aanwezig om het achterste perceel te kunnen bereiken. Hierdoor blijft langs de watergang een doorzicht aanwezig naar achterliggend landschap. De oevers langs de watergang wordt opnieuw vormgegeven met groene oevers. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. In het lint van Spanbroek, Wadway en Westeinde staat een flink aantal woningen dat bestaat uit twee bouwlagen met kap. Deze woningen worden terug gerooid ten opzichte van de weg. Hierdoor is voldoende ruimte aanwezig in het profiel om een goed straatbeeld te realiseren met volumes van twee bouwlagen met een kap.



Figuur 5. Kaarten verkaveling met uitgangspunten en referentiebeelden



1. Drie vrijstaande woningen, één tot twee bouwlagen met kap, gevarieerde volume
2. Voortuinen, woningen gestaffeld in de rooilijn, parallel aan de verkavelingsstructuur
3. Kavelstructuur parallel aan het landschap, hoofdgebouw op minimaal 3 meter van de erfscheiding
4. Erfscheiding in de vorm van een haag
5. Verplaatsing watergang naar rand percelen, kunstmatige drainage
6. Pad met halfverharding langs watergang, verbetering oever watergang
7. Perceelscheiding in de vorm van een aanvullende sloot
8. Open gebied, akkerbouwgrond of weiland
9. Exacte situering opritten: nader te bepalen afhankelijk van ontwerp woning en afstemming op te verplaatsen bushalte. De bushalte komt tussen de twee meest westelijke woningen. De maximale breedte van de opritten bedraagt 5 meter. De opritten worden vormgegeven tot aan de trottoir. Het trottoir krijgt aan de buitenzijde, zoals ook nu het geval is, een schuin oplopende opsluitband.

Figuur 6. Verkavelingstekening

6. TOETSINGSKADER

6. 1. Provincie

In de provinciale verordening is aan een groot aantal ontwikkelingen in het landelijk gebied de eis ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit verbonden. De ruimtelijke kwaliteit komt tot uitdrukking in een beeldkwaliteitplan. Hierin wordt een aantal zaken vastgelegd die op het snijvlak van landschapsarchitectuur, stedenbouw en architectuur liggen. Voor het landschap worden hier richtlijnen gegeven voor waarborging van een bepaalde openheid en doorzichten. Voor de bebouwing kunnen de ligging in de omgeving en de verschijningsvorm worden vastgelegd, maar bijvoorbeeld ook de materialisatie en het kleurgebruik. Voorgesteld is om de beeldkwaliteitplannen een geïntegreerd onderdeel te laten uitmaken van het ruimtelijk ordeningsproces en deze dan ook in een vroegtijdig stadium op te stellen.

In het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland zijn de landschapstypen in Noord Holland per regio benoemd. De gemeente Opmeer is onderdeel van de regio West-Friesland en wordt gekenmerkt door het Oude zeekeilelandschap. In het beleidskader zijn tevens prioritaire provinciale aandachtsgebieden, structuurlijnen en provinciale beschermde gebieden benoemd. In deze paragraaf is per te behouden waarde aangegeven op welke wijze aangesloten wordt op de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

De volgende kernkwaliteiten zijn aangegeven voor het oude zeekeilelandschap:

Ondergrond • Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen) • Archeologiegebied: West-Friesland • Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en kreekruggen	• De locatie betreft bestaand bebouwd gebied, er is geen invloed op abiotische waarden.
Landschaps-DNA Historische structuurlijnen: • Westfriese Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk Langgerekte lintdorp en in het open Westfriese landschap • Lokaalspoorlijn Hoorn- Medemblik met bijbehorende infrastructuur • De waaierverkaveling van Wadway en Spanbroek • Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen • Verspreide molens met hun molenbiotopen	• De locatie betreft bestaand bebouwd gebied, er is geen sprake van een wijziging van de verkavelingsstructuur die gekoppeld is aan de waaierverkaveling van Wadway en Spanbroek.
Openheid • Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen • Mate van openheid: landschap met een half-open karakter	• De locatie betreft bestaand bebouwd gebied, er is een verbetering van de halfopenstructuur van de lintbebouwing door de realisatie van vrijstaande woningen.

Dorps-DNA Weg- en dijkdorpen: • Lineaire dorpstructuur • De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager • De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager • Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap • Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig • Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dichter op elkaar. • De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steiger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin • Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen • Stolpboerderijen langs het lint	• De locatie betreft bestaand bebouwd gebied. • Er wordt een stukje lintbebouwing gerealiseerd. Deze structuur sluit aan op de lineaire dorpsstructuur. • Het groene beeld met erfbeplanting en particuliere tuinen wordt versterkt. • De achterzijde van de lintbebouwing wordt bepaald door erfbeplanting.
--	---

6. 2. Uitgangspunten welstandsbeleid gemeente Opmeer

Beschrijving

De dorpslinten zijn dichtbebouwde delen van de linten, waaraan de agrarische oorsprong in meer of mindere mate af te lezen is maar waarlangs in de loop der tijd veel gebouwen met ander functies zijn verschenen. Deze linten zijn tweezijdig bebouwd en hebben een veelal relatief dichte bebouwing met veel woonhuizen, enkele winkels, bedrijven en publieke voorzieningen langs een verspringende rooilijn. Hier en daar is er agrarische bedrijvigheid of een doorzicht naar het landschap te vinden.

De nokrichting is veelal evenwijdig aan de oorspronkelijke kavelrichting. De meeste gebouwen hebben één laag met kap en een lage goot. De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm is groot, de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig. De lintbebouwing is een bonte afwisseling in het volume met zowel grote stolpen als kleinere woonhuizen en een variatie aan bouwstijlen.

Verspreid over de linten komen geschakelde woningen voor. Bij deze twee onder één kapwoningen en korte rijen is de rooilijn in samenhang en is de individuele woning onderdeel van het geheel. Bijzondere elementen zijn gebouwen als kerken en stolpen. Deze individuele gebouwen wijken veelal van oudsher af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bebouwing van de dorpslinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van Opmeer. Kenmerkend is de sterke wandvorming met afwisselende bebouwings-typen. Nabij de dorpskern zijn incidenteel winkels en bedrijfjes aanwezig. Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur van Opmeer.

Een recente ontwikkeling is de invulling van de Appelbeton locatie aan de Spanbroekerweg. De verkaveling wordt ingevuld met woningen in verspringende rooilijn. De woningen zijn individueel en afwisselend en sluiten ook in architectonische uitwerking aan op de

lintbebouwing van de Spanbroekerweg. Overige ontwikkelingen zullen met name incidentele nieuwbouw en vervanging van bestaande panden zijn, maar ook een veelheid aan kleinere wijzigingen.

Bijzonder welstandsniveau

De dorpslinten zijn als centrale verbindingslijnen bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is met name gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen. Er zijn mogelijkheden tot vernieuwen binnen de bestaande context.

6. 3. Beeldcriteria

In dit deelgebied zijn de volgende criteria van toepassing. Per criterium is aangegeven hoe in dit plan aangesloten op het criterium.

<i>Ligging in de omgeving</i> • Behouden en herstellen van het kleinschalige en diverse karakter van het bebouwingslint • Voorgevels en representatieve functies richten op de straat. • De historische verkavelingsstructuur behouden (linten in beginsel niet verdichten) inclusief de kleine verspringingen in de rooilijn, waarbij de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend is en de gevels dicht op de weg staan naarmate de panden meer in het centrum liggen. • De huizen staan vrij of zijn vlak tegen elkaar aangebouwd, tussen de bebouwingselementen zijn doorzichten mogelijk. • Verbijzonderingen aan de gevels zijn medebepalend voor het straatbeeld.	• In het plan wordt de bestaande grote massa van de bedrijfsbebouwing vervangen door een rij vrijstaande woningen. • De voorgevels zijn gericht op de weg. • De voorgevelrooilijn sluit aan op de rooilijn van de bestaande woning aan de noordwestzijde van het plan. • In het plan wordt een minimale afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelgrens. Hierdoor wordt een open bebouwingsspatroon gerealiseerd.
---	--

<i>Bouwmassa</i> • Gebouwen zijn individueel, afwisselend en zorgvuldig vormgegeven met een eenvoudige hoofdvorm • Per erf of kavel één hoofdmassa, die zich in maat en ritme voegt in de omgeving • Gebouwen bestaan overwegend uit een onderbouw van één laag met dwarskap • Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa in volume en uitwerking • Schaalvergroting en zichtbare samenvoeging zijn ongewenst • Bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven • Erkers en andere op de architectuur afgestemde verbijzonderingen zijn wenselijk als ondergeschikt onderdeel van het straatbeeld	• De woningen hebben een individueel zorgvuldig opgebouwde bouwmassa, die bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap. In de bestemming wonen in het bestemmingsplan buitengebied is geen specifieke hoogte voor de hoofdgebouwen aangegeven. De bestaande hoogte vormt het uitgangspunten. Voorgesteld wordt om voor de locatie een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter aan te houden. Voor nieuwere woningen in de lintstructuur, die op ruime afstand van de weg staan, sluit deze volume-grootte goed aan op het straatbeeld. • De kap bestaat uit een zadeldak, schilkap, mansardekap, wolfskap of een samengestelde kap. • Bijgebouwen in aansluiting op het hoofdgebouw zijn in samenhang vormgegeven met het hoofdgebouw. • Bijgebouwen zijn voorzien van een kap.
<i>Architectonische uitwerking</i> • De architectonische uitwerking is individueel, afwisselend en zorgvuldig. • Aan voorgevels en zijgevels in het zicht worden hoge ontwerpeisen gesteld. • Grote gevelvlakken opdelen op een schaal passend in het straatbeeld. • Ontwerpaandacht voor de vormgeving van verbijzonderingen als entrees, erkers en topgevels. • Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen passend bij het gebouw. • Bij renovatie, aan- of verbouw in stijl, detaillering en ornamentiek aanpassen aan het oude gebouw, waarbij interpretatie op historische kenmerken mogelijk is. • Mogelijke transformaties naar een ander tijdsbeeld consequent en ingetogen doorvoeren in het gehele pand.	• De gevelopbouw heeft een eigentijdse uitstraling waarbij ook traditionele en kenmerken van jaren dertig-woningen toepasbaar zijn. • Het gebouw is in samenhang vormgegeven.

<i>Materiaal en kleur</i> • Terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint met een voorkeur voor baksteen in donkere aardtinten met een beperkte nuancering en hout voor kozijnen en betimmeringen (beperkt gebruik van plaatmateriaal en kunststof, zie ook bijlage 3). • Kleuren gedekt en streekeigen, accenten zijn mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie van het gebouw en straatbeeld (bedrijfsgebouwen in één hoofdkleur). • Op bijgebouwen met een beperkte zichtbaarheid zijn dakpanplaten met een zorgvuldige randdetaillering denkbaar in dakpanrood of donkere tinten.	• De kleur- en materiaalkeuze sluiten aan op de uitgangspunten in de welstandsnota.
<i>Criteria voor kleine bouwwerken</i> • Bijgebouwen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing plaatsen en zorgvuldig situeren in verband met de transparantie van het lint. • Bij voorkeur open hekwerken aan de voorzijde toepassen.	